**Příloha č. 4 – Návrh smlouvy o podnájmu prostoru sloužícího podnikání**

###### **Rokycanská nemocnice, a. s.**

###### se sídlem Voldušská 750, 337 22 Rokycany

IČO: 26360900

DIČ: CZ26360900

Bankovní spojení: 35-0060935/0100

statutární orgán: Mgr. Jaroslav Šíma. MBA, předseda představenstva

Ing. Michal Filař, místopředseda představenstva

jako nájemce na straně jedné (dále jen „*Nájemce*“)

**a**

**Společnost:** …………..…………..…………..

se sídlem: …………..…………..…………..

IČ: …………..…………..…………..

DIČ: …………..…………..…………..

zastoupená: …………..…………..…………..

zapsaná v obchodním rejstříku, spisová značka ……… vedená u Krajského soudu v ..............................

jako podnájemce na straně druhé (dále jen *„Podnájemce"*)

**a**

**Plzeňský kraj**

se sídlem Plzeň, Škroupova 1760/18, PSČ 306 13

IČO: 70890366

DIČ: CZ70890366

zastoupený náměstkem hejtmanky Plzeňského kraje Ing. Mgr. Pavlem Karpíškem, na základě plné moci ze dne 19. 11. 2020

jako vedlejší účastník a zároveň vlastník podnajímaných prostor sloužících k podnikání (dále jen *„Plzeňský kraj"*)

dále společně také jen „*smluvní strany*“

uzavírají tuto smlouvu

**o podnájmu prostor sloužících podnikání (dále jen „nebytové prostory“):**

## PREAMBULE

1. Plzeňský kraj je vlastníkem následujících nemovitostí (dále pouze „***Nemovitosti***“) zapsaných   
   u Katastrálního úřadu pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Rokycany, katastrální území Rokycany:

* pozemku stavební parcela č. 5198 o výměře 183 m2, zastavěná plocha a nádvoří, tento pozemek se dále označuje také jen jako „***Pozemek***“) včetně budovy bez č. p./č. e., technická vybavenost, tvořící součást uvedeného pozemku (tato budova se dále označuje také jen jako „***Budova***“).

Tyto Nemovitosti byly ze strany Plzeňského kraje jako vlastníka pronajaty Nájemci na základě Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 29. 06. 2015. Tato smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou.

1. Plzeňský kraj je současně vlastníkem souboru nemovitých a movitých věcí sloužících pro výrobu tepla a zásobování teplem v areálu Rokycanské nemocnice, a. s., tvořícího technologii kotelny uvedeného areálu, který se ke dni podpisu této smlouvy skládá z částí tvořících prostor kotelny a movitého majetku, (tento soubor nemovitých a movitých věcí se dále označuje také jen jako „***Stávající kotelna***“).

Nájemce provozuje Stávající kotelnu. (dále pouze „***Účel využití Budovy***“). Pro tento účel Nájemce potřebuje zajistit spolehlivé dodávky tepelné energie a potažmo i elektřiny (dále pouze *„Účel využití budovy“).* Smluvní strany konstatují, že Stávající kotelna podléhá technickému opotřebení a vyžaduje pro účely zajištění spolehlivých dodávek tepelné energie nezbytné vynaložení finančních prostředků za účelem revitalizace Stávající kotelny (vše dále pouze „***Revitalizace***“).

Stávající kotelna bude Nájemcem provozována až do doby zahájení provozu nového zdroje vytápění pořízeného Podnájemcem v rámci Revitalizace.

1. Podnájemce je obchodní společností, podnikající mimo jiné v oblasti výroby a dodávek tepelné energie a elektřiny, a to zejména ze zdrojů kombinované výroby elektrické energie a tepla (dále též jen „***Zdroj KVET***“), popř. tato oprávnění má jeho poddodavatel, jehož prostřednictvím Podnájemce prokázal svoji profesní způsobilost v zadávacím řízení.
2. Smluvní strany se z těchto důvodů dohodly na dlouhodobé spolupráci směřující k zajištění dodávek tepelné energie a elektřiny Nájemci, jejímž obsahem bude zejména:
3. provedení Revitalizace dle Technických a provozních požadavků Zadavatele „Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s..”, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy a dále platných rozhodnutí stavebního úřadu:
4. Rozhodnutí o odstranění stavby s názvem Výměníková stanice (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 21. 06. 2019, čj. MeRo/3221/OST/19 Štv).
5. Stanovisko Městského úřadu Rokycany, odbor stavební k žádosti o prodloužení lhůty k odstranění stavby, ze dne 09. 08. 2019, čj. MeRo/7710/OST/21 Štv).
6. Rozhodnutí – schválení stavebního záměru na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 13. 08. 2019, čj. MeRo/3891/OST/19 Štv).
7. Rozhodnutí – prodloužení platnosti společného povolení na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 18. 08. 2021, čj. MeRo/7042/OST/21 Štv),

které tvoří přílohu č. 2 této smlouvy, tedy pořízení a instalace nové technologie kotelny Podnájemcem (po provedené Revitalizaci, dále jen „***Zdrojová část***“). Sjednaná Revitalizace bude dle dohody smluvních stran zahrnovat instalaci tří stacionárních nerezových kondenzačních kotlů o výkonu 800 kW při spádu 50/30 °C (725 kW při spádu 80/60 °C) a o celkovém jmenovitém výkonu 2400 kW (dále jen „***Kotlů***“), které zůstanou po dobu trvání této smlouvy ve vlastnictví Podnájemce, a dále provedení technického zhodnocení Budovy spočívajícího v celkové vnitřní modernizaci prostor Budovy, včetně úpravy napojení na rozvod plynu, elektroinstalaci a systém měření a regulace, v provedení stavebních úprav prostor Budovy a v provedení dalších úprav souvisejících s výše uvedeným. Podnájemce bude minimalizovat vliv stavby na okolní prostředí, a to především s ohledem na maximální možné snížení prašnosti a hluku při realizaci stavebních prací.

1. pořízení a instalace Zdroje KVET, který je ve smyslu této smlouvy komplexním zařízením, zahrnujícím zejména:

* zpracování PD pro DSP, DPS a dokumentace skutečného stavu, včetně stavebního povolení,
* vyřízeni stavebního povoleni pro KVET,
* samotné zařízení pro výrobu tepelné energie a elektřiny – kogenerační jednotku (dále pouze „***KGJ***“) – podrobnější požadavky na KGJ jsou uvedeny v Technických a provozních požadavků Zadavatele „Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s. ”, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy,
* rozvodné tepelné zařízení včetně včetně akumulační nádoby pro vyvedení tepelné energie do tepelné sítě odběratele tepelné energie, tj. Nájemce (dále pouze „***Rozvodné tepelné zařízení***“),
* rozvodné zařízení pro vyvedení elektrické energie do distribuční sítě a případně do místní sítě (dále pouze „***Rozvody elektrické energie***“),
* přípojku zemního plynu a dalších médií pro provoz KGJ.

1. následný provoz Zdrojové části a Zdroje KVET Podnájemcem a zajištění dodávek tepelné energie a elektřiny pro výše uvedený Účel využití Budovy.
2. Podnájemce tedy uzavírá tuto smlouvu s úmyslem provést Revitalizaci a následně využít, tedy provozovat Zdrojovou část pro účely výroby a dodávek tepelné energie Nájemci za podmínek dohodnutých v paralelně uzavírané smlouvě o dodávkách tepelné energie (dále pouze „***Smlouva o dodávkách tepelné energie***“) a současně s úmyslem využít část Budovy a část Pozemku pro instalaci Zdroje KVET a pro jeho následný provoz, tj. pro výrobu tepla a elektrické energie Nájemci, a to rovněž dle Smlouvy o dodávkách tepelné energie a dle Smlouvy o dodávkách elektrické energie (dále jen „***Smlouva o dodávkách elektrické energie***“).
3. Nájemce bere na vědomí, že Podnájemce investuje významné finanční prostředky do Revitalizace a do uvedení Zdrojové části do provozu a do pořízení a instalace Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu, a to za účelem postupného navracení takto investovaných finančních prostředků v rámci ceny Nájemci dodávané tepelné energie po dobu trvání této smlouvy, případně ke dni skončení této smlouvy.

## II.

## předmět a účel podnájmu

1. Nájemce přenechává Podnájemci k užívání:
   1. Zdrojovou část, tedy soubor nemovitých věcí (částí Budovy bez č. p./č. e., technická vybavenost, tvořící součást pozemku stavební parcela č. 5198 o výměře 183 m2, zastavěná plocha a nádvoří, včetně budovy) a movitého majetku, vyjma části Budovy v rozsahu dle článku II. odst. 1.2 níže. Pro účely provedení Revitalizace je Podnájemce oprávněn k přístupu do Stávající kotelny.
   2. Část Pozemku a část Budovy pro účely umístění a provozování Zdroje KVET, a to počínaje dnem uzavření této smlouvy,

(dále vše jen „***Předmět podnájmu***“), přičemž tento Předmět podnájmu, zahrnující Zdrojovou část a část Pozemku a Budovy pro účely umístění a provozování Zdroje KVET, je blíže specifikovan v příloze č. 1 této smlouvy.

1. Podnájemce Předmět podnájmu od Nájemce do svého užívání přijímá a zavazuje se platit Nájemci za užívání Předmětu podnájmu sjednané podnájemné.
2. Smluvní strany prohlašují, že tato smlouva je uzavírána za účelem zajištění plnění práv a povinností smluvních stran sjednaných v paralelně uzavírané Smlouvě o dodávkách tepelné energie a Smlouvě o dodávkách elektrické energie, a zavazují se v rámci podnájemního vztahu uzavíraného dle této smlouvy jednat vždy tak, aby plnění práv a povinností dle Smlouvy o dodávkách tepelné energie a Smlouvy o dodávkách elektrické energie nebylo ohroženo. Účelem podnájmu je tedy provedení Revitalizace ze strany Podnájemce a následné zajištění řádného provozu Zdrojové části po sjednanou dobu podnájmu a tedy zajištění výroby a dodávek tepelné energie dle Smlouvy o dodávkách tepelné energie, jakož i instalace Zdroje KVET ze strany Podnájemce a jeho následný provoz za účelem výroby tepelné energie a elektřiny dle Smlouvy o dodávkách tepelné energie a dle Smlouvy o dodávkách elektrické energie.
3. Smluvní strany prohlašují, že učiní vše pro to, aby Smlouva o dodávkách tepelné energie a Smlouva o dodávkách elektrické energie byla platná a účinná minimálně po dobu trvání této smlouvy. To však nemá vliv na oprávnění smluvních stran ukončit tuto smlouvu z důvodů uvedených v této smlouvě.
4. Smluvní strany ujednávají, že bez souhlasu Podnájemce nebude Nájemce žádným způsobem měnit Předmět podnájmu, pokud by taková změna měla za následek úplnou nemožnost nebo ztíženou možnost provozování Zdrojové části anebo provozování Zdroje KVET v Předmětu podnájmu.
5. Plzeňský kraj prohlašuje, že je vlastníkem Nemovitostí a Stávající kotelny a že na Nemovitostech a Stávající kotelně neváznou žádná zástavní práva a ani jiná věcná práva třetích osob, zejména pak taková, která by bránila využití Předmětu podnájmu způsobem a za účelem, který je vymezen touto smlouvou.

## III.

## práva a povinnosti smluvních stran

1. Nájemce předá Podnájemci Budovu ve stavu způsobilém k provedení Revitalizace a část Předmětu podnájmu dle článku I. odst. 1.2 této smlouvy ve stavu způsobilém k instalaci Zdroje KVET.
2. Podnájemce se seznámil se stavem Budovy a části Předmětu podnájmu dle článku I. odst. 1.2 smlouvy a prohlašuje, že tyto jsou vhodné pro účel podnájmu dle této smlouvy a umožňují provedení Revitalizace a výstavby Zdroje KVET a následné provozování Zdrojové části a Zdoje KVET. O předání Budovy a části Předmětu podnájmu dle článku I. odst. 1.2 této smlouvy bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Součástí předávacího protokolu bude proškolení pracovníků Podnájemce z bezpečnostních předpisů objektu a provozních podmínek za jakých lze provádět Revitalizaci. Proškolení provede vedoucí objektu. Nájemce nebude vzhledem k výše uvedenému účelu podnájmu měnit Budovu a část Předmětu podnájmu dle článku I. odst. 1.2 této smlouvy, resp. po provedení Revitalizace měnit Předmět podnájmu a ani zbývající část Budovy, pokud by taková změna omezila řádné provozování Zdrojové části nebo Zdroje KVET v Předmětu podnájmu.
3. Nájemce zajistí Podnájemci řádný a neomezený přístup k Předmětu podnájmu, a to jak přes přístupové pozemky k Předmětu podnájmu, tak přes případné společné prostory v Budově atd. Nájemce je povinen zajistit Podnájemci dodávku doplňovací vody a elektřiny v objemu potřebném pro provoz Zdrojové části. Dodávku ostatních služeb/médií potřebných pro provoz Zdrojové části a Zdroje KVET si zajišťuje sám Podnájemce na základě vlastních smluv s dodavateli předmětných služeb/médií a na vlastní náklady. Nájemce je dále povinen zajistit dodávky zemního plynu do Zdrojové části a do Zdroje KVET, a to nejpozději do okamžiku zahájení provozu Zdrojové části a Zdroje KVET. Podnájemce zajistí Nájemci přístup k rozvodům pitné vody, užitkové vody, plynu a elektrické energie umístěným v Předmětu podnájmu, které určí Nájemce.
4. Do Předmětu podnájmu (do provedení Revitalizace i do prostor Stávající kotelny) jsou oprávněni vstoupit jak zaměstnanci Podnájemce, tak i třetí osoby, kterým ke vstupu do Předmětu podnájmu udělil Podnájemce souhlas, a to zejména za účelem provedení nezbytných úkonů pro provedení Revitalizace a pro řádný provoz Zdrojové části a Zdroje KVET, popř. pro účely průběžných kontrol Zdrojové části a Zdroje KVET, jejich oprav a revizí. Podnájemce je povinen zajistit, aby všechny tyto osoby byly seznámeny s protipožárními a bezpečnostními předpisy Budovy a Předmětu podnájmu a s pravidly pro pohyb v areálu Nájemce, s nimiž byl Podnájemce seznámen, a aby tyto předpisy dodržovaly.
5. Podnájemce odpovídá za škody, které vzniknou na Předmětu podnájmu, majetku Plzeňského kraje nebo třetích osob prokazatelně v důsledku jeho zavinění a zavinění třetích osob, které s jeho souhlasem vstoupily do/na Předmět podnájmu. Podnájemce bere na vědomí, že Předmět podnájmu je umístěn v areálu Rokycanské nemocnice, a. s., která je **zdravotnickým zařízením s nepřetržitým provozem, a proto se zavazuje při provádění Revitalizace postupovat s maximální odbornou péčí tak, aby tento nepřetržitý provoz Rokycanské nemocnice, a. s., byl po celou dobu Revitalizace bez omezení zachován**. Podnájemce se proto zavazuje chovat se při přístupu do Předmětu podnájmu i v Předmětu podnájmu tak, aby nenarušil, neztížil či neomezil provoz v tomto areálu nebo aby nezpůsobil jakoukoli škodu na majetku Plzeňského kraje či třetích osob. Podnájemce se při pohybu v Předmětu podnájmu i v areálu Nájemce zavazuje dodržovat pravidla, která mu Nájemce prokazatelně písemně sdělí. Podnájemce je povinen neodkladně hlásit vzniklou škodu na předmětu podnájmu Nájemci.
6. Nájemce bude udržovat Budovu ve stavu způsobilém ke sjednanému účelu podnájmu. Podnájemce bude provádět na svůj náklad běžnou údržbu a opravy Předmětu podnájmu (dále pouze „***Běžná údržba***“). Běžnou údržbou se rozumí obvyklá a plánovaná údržba a opravy, jejichž potřeba nevznikla zaviněním Podnájemce či v důsledku Revitalizace, instalace Zdroje KVET či případně dalších sjednaných změn Předmětu podnájmu za předpokladu, že náklady na provedení údržbového zásahu nepřesahují v jednotlivém případě částku ve výši 5 000 Kč bez DPH, potažmo v ročním souhrnu částku ve výši 10 000 Kč bez DPH. Podnájemce na žádost Nájemce písemně doloží veškeré provedené Běžné údržby a Nájemci prokáže náklady vynaložené na jejich provedení.
7. Podnájemce oznámí Nájemci potřebu provedení údržby a oprav v rozsahu přesahujícím Běžnou údržbu (dále pouze „***Mimořádná údržba***“) bez zbytečného odkladu poté, co potřebu jejich provedení zjistí a umožní Nájemci jejich provedení. V případě, že Nájemce tuto Mimořádnou údržbu neprovede v přiměřené lhůtě, je Mimořádnou údržbu oprávněn provést Podnájemce sám s tím, že je oprávněn požadovat po Nájemci náhradu účelně vynaložených nákladů. Podnájemce je oprávněn provést Mimořádnou údržbu sám též v případě souhlasu Nájemce s jejím provedením, a to na základě písemné žádosti Podnájemce o souhlas Nájemce s Mimořádnou údržbou, ve které bude uvedeno zejména zdůvodnění potřeby provedení Mimořádné údržby, její rozsah a cena, a majetek, kterého se Mimořádná údržba týká. Nájemce se zavazuje Podnájemci souhlas poskytnout bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 7 dnů ode dne doručení žádosti Podnájemce. Nájemce je oprávněn souhlas odepřít pouze z vážných důvodů. Předchozí písemný souhlas Nájemce ani předchozí oznámení Nájemci nevyžadují mimořádné havarijní opravy, jejichž neprovedení by bezprostředně ohrozilo řádný a/nebo bezpečný provoz Zdrojové části a/nebo Zdroje KVET. Po provedení takovýchto havarijních oprav je však Podnájemce povinen Nájemce bez zbytečného odkladu informovat o jejich rozsahu a ceně. Nájemce je povinen poskytnout Podnájemci při realizaci Běžné údržby, Mimořádné údržby a havarijních oprav potřebnou součinnost, zejména je povinen poskytnout Podnájemci veškerou dokumentaci a informace potřebné k jejich provedení. Nájemce se zavazuje uhradit Podnájemci účelně vynaložené náklady na provedení Mimořádné údržby či na provedení havarijních oprav do 30 dnů ode dne jejich vyúčtování Podnájemcem.
8. Po skončení podnájmu podle této smlouvy provede Nájemce prohlídku Předmětu podnájmu a o jeho předání bude smluvními stranami sepsán předávací protokol. Podnájemce je povinen Předmět podnájmu předat Nájemci ve stavu, v jakém jej převzal, s přihlédnutím k obvyklému opotřebení při řádném užívání a k provedené Revitalizaci, instalaci Zdroje KVET, a k případným dalším sjednaným či Nájemcem odsouhlaseným změnám Předmětu podnájmu. Věci ve vlastnictví Podnájemce, které nepřecházejí po skončení podnájmu do vlastnictví Plzeňského kraje, je Podnájemce povinen vyklidit z Předmětu podnájmu nejpozději do 90 dnů od skončení podnájmu podle této smlouvy.
9. V případě, že Podnájemce poruší povinnost ve čl. I. bodu 4. této smlouvy, kdy poruší povinnost minimalizovat vliv stavby na okolní prostředí, zejména nezajistí snížení hluku a prašnosti, zaplatí Nájemci smluvní pokutu 5000 Kč za každé zjištěné porušení.
10. Podnájemce zajistí na výzvu Nájemce ve stanoveném termínu alespoň 1 exkurzi pro studenty Střední školy Rykycany, IČO: 18242171, za účelem seznámení s reálnou odbornou činností v rámci jejich praxe. Jestliže Podnájemce exkurzi nezajistí exkurzi v požadovaném termínu z důvodů na jeho straně, zaplatí Nájemci smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč.

## IV.

## provedení Revitalizace a instalace zdroje kvet, vypořádání

1. Podnájemce provede Revitalizaci a instaluje do Předmětu podnájmu Zdroj KVET a uvede jej do provozu. Specifikace Revitalizace a Zdroje KVET je uvedená v Technických a provozních požadavcích Zadavatele „Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s. ”, které tvoří přílohu č. 1 této smlouvy, se kterými se Podnájemce seznámil před uzavřením této smlouvy. Podrobnější specifikace Zdroje KVET bude sdělena Nájemci po zpracování projektové dokumentace týkající se výstavby Zdroje KVET, kterou zajišťuje Podnájemce. Předpokládaný harmonogram provedení Revitalizace a instalace Zdroje KVET obsahující též předpokládané termíny uvedení do provozu Zdrojové části a uvedení do provozu Zdroje KVET a zahájení dodávek tepla ze Zdrojové části a Zdroje KVET tvoří přílohu č. 3 této smlouvy. V případě, že z důvodů nezaviněných Podnájemcem nebude možné uvést Zdrojovou část a/nebo Zdroj KVET do provozu v termínech uvedených v příloze č. 3 této smlouvy, a to zejména z toho důvodu, že nebude vydáno pravomocné stavební povolení pro stavbu Zdroje KVET, nebude získáno povolení ke vstupu na pozemky ve vlastnictví třetích osob, přes které je nutné vést přípojky (tj. zejména Rozvodné tepelné zařízení, Rozvody elektrické energie nebo Přípojky médií), prodlužuje se adekvátně lhůta pro zahájení dodávek tepla Nájemci a potažmo též ostatní lhůty uvedené v příloze č. 3 této smlouvy, jejichž nedodržení bylo způsobeno z důvodů nezaviněných Podnájemcem.
2. Nájemce poskytne Podnájemci potřebnou součinnost při Revitalizaci a následném provozu Zdrojové části a při instalaci a následném provozu Zdroje KVET.
   1. Nájemce se zejména zavazuje:
      1. poskytnout Podnájemci potřebnou součinnost v rámci celého stavebního řízení pro získání stavebního povolení pro výstavbu Zdroje KVET a bude-li to potřeba, též pro vydání následného kolaudačního souhlasu pro užívání Zdroje KVET, případně pro získání kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET, bude-li prováděno kolaudační řízení, a za tímto účelem zejména poskytne Podnájemci veškerou požadovanou dokumentaci a informace, a dále též pro získání případných věcných břemen potřebných pro provozování Zdroje KVET (umístění částí Zdroje KVET na nemovitostech Plzeňského kraje či jiných třetích osob), to vše i ve spolupráci s Plzeňským krajem. Pokud by Nájemci byly známy okolnosti, které by bránily zajištění potřebných administrativních povolení, souhlasů či věcných břemen, je povinen o tom informovat Podnájemce.
      2. poskytnout Podnájemci potřebnou součinnost při realizaci Revitalizace a při výstavbě Zdroje KVET.
      3. zajistit i případně ve spolupráci s Plzeňským krajem veškerá potřebná povolení pro uvedení Zdrojové části do provozu, zejména zajistit vydání kolaudačního souhlasu pro užívání Zdrojové části, případně získání kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdrojové části, bude-li prováděno kolaudační řízení.
      4. vytvořit předpoklady pro odběr tepelné energie v rozsahu a parametrech, které umožní započetí odběru tepelné energie ze Zdrojové části, a to nejpozději  do 2 měsíců ode dne uzavření této smlouvy a které umožní započetí odběru tepelné energie ze Zdroje KVET, a to nejpozději do 15 měsíců ode dne uzavření této smlouvy. Nájemce v této souvislosti prohlašuje, že má vhodné technické podmínky k výkupu tepelné energie, zejména požadované vlastnosti vody používané k napájení a provozu dle normy ČSN 07 7401 – Voda a pára pro tepelná energetická zařízení s pracovním tlakem páry do 8 MPa a zavazuje se tyto podmínky udržovat. Nájemce zejména zajistí, aby jeho odběrné zařízení bylo v době zahájení dodávek tepelné energie Podnájemcem připraveno k zahájení odběru tepelné energie. V případě, že odběrné zařízení Nájemce nebude v době zahájení dodávek tepla Podnájemcem, připraveno k zahájení odběru tepla, zavazuje se Nájemce umožnit, na vyzvání Podnájemce, kontrolu Nemovitostí a odběrného zařízení za účelem zjištění stavu a kontroly vhodnosti technických podmínek. Tyto kontroly je Podnájemce oprávněn provádět až do doby zahájení dodávek tepelné energie dle této smlouvy. V případě, že ani na třetí opakovanou výzvu neumožní Nájemce kontrolu stavu, bude Podnájemce postupovat v souladu s ustanovením § 89 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, o neoprávněném odběru.
      5. v případě, že by bylo převedeno vlastnické právo k odběrnému místu na třetí osobu nebo přenecháno třetí osobě k užívání, zajistit ve spolupráci s Plzeňským krajem převod práv a povinností plynoucích z této smlouvy na tuto třetí osobu. Neučiní-li tak, je stále zavázán z této smlouvy včetně všech povinností s tím souvisejících.
   2. Podnájemce se v rámci Revitalizace a instalace Zdroje KVET zavazuje na vlastní náklady:
      1. zpracovat návrh technického řešení, potřebnou projektovou dokumentaci pro Zdroj KVET,
      2. vyřídit veškeré činnosti spojené s povolením stavby Zdroje KVET a následným uvedením Zdroje KVET do provozu,
      3. zajistit dodávku a montáž Kotlů a KGJ, včetně stavebních úprav Předmětu podnájmu (a případně také Nemovitostí),
      4. vybudovat Rozvodné tepelné zařízení, a to do sítě Plzeňského kraje,
      5. vybudovat Rozvody elektrické energie (vyvedení elektrické energie), do rozvodů Plzeňského kraje,
      6. vybudovat Přípojky médií ke KGJ (zejména napojení KGJ na rozvod zemního plynu),
      7. provést Revitalizaci v souladu s Technickými a provozními požadavky Zadavatele „Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s. ”, a platnými rozhodnutími stavebního úřadu, které tvoří přílohu č. 1 a č. 2 této smlouvy,
      8. zajistit likvidaci odpadů vzniklých při Revitalizaci,
      9. vypracovat dokumentaci skutečného provedení stavby po provedení Revitalizace a vybudování Zdroje KVET.
   3. Podnájemce se v rámci provozu Zdrojové části a provozu Zdroje KVET (dále též společně jen Zařízení) zavazuje na vlastní náklady:
3. udržovat Zařízení ve stavu zajišťujícím spolehlivě smluvené užívání a zajišťovat veškeré jeho opravy, včetně havarijních oprav, a to i formou provedení opravy výměnným způsobem zahrnující:

* přípravné práce,
* provedení udržovací nebo provozní opravy Zařízení, včetně instalace a zabudování náhradních dílů,
* zajištění potřebných nástrojů, nářadí, a popřípadě speciálních zařízení pro provedení udržovacích prací nebo provozní nebo havarijní opravy. Veškerá média pro provoz Zařízení nezbytná pro provedení výkonu komplexní energetické služby jsou nákladem Podnájemce, není-li v této smlouvě uvedeno jinak,
* koordinační činnost s pracovníky Nájemce.

1. řídit provoz dodávek tepelné energie tak, aby bylo zajištěno co nejvyšší optimální časové využití Zdrojové části a Zdroje KVET. Prioritou posuzování je energetická potřeba tepelné sítě (dodávky tepla pro ohřev teplé vody, teplo pro vytápění),
2. zajistit obsluhu Zdrojové části a Zdroje KVET,
3. zajistit požadavky na ochranu životního prostředí podle obecně závazných právních předpisů, tj. zajistit předepsaná periodická měření znečišťování ovzduší emisemi z nového topného zdroje, podávat výkazy souhrnné provozní evidence zdrojů znečišťování ovzduší atd.,
4. **zajistit pohotovostní a havarijní službu včetně zajištění zásahů pro odstranění zjištěných havarijních stavů na Zařízení ohrožujících nebo omezujících jeho provoz a potažmo provoz objektu Nájemce (tj. okamžitý servisní zásah, nejpozději však do 24 hodin),**
5. zajistit provedení veškerých udržovacích prací nebo oprav Zařízení, to vše za dodržení všech relevantních obecně závazných právních předpisů a jiných závazných norem vztahujícím se k předmětu plnění dle této smlouvy,
6. V souvislosti s Revitalizací a provozem Zdrojové části a v souvislosti s instalací a provozem Zdroje KVET se smluvní strany zavazují, že v budoucnu v souladu s energetickou legislativou na výzvu Podnájemce uzavřou smlouvu o zřízení věcného břemene za účelem vzniku práva Podnájemce instalovat do Budovy či na pozemky ve vlastnictví Plzeňského kraje potřebné rozvody, přípojky a další nezbytná technologická zařízení popsaná v Projektové dokumentaci, a to nejpozději do 15 dnů ode dne doručení výzvy k jejímu uzavření ze strany Podnájemce. Jednorázová úplata za zřízení věcného břemene se stanoví ve výši 1 000 Kč. Součástí výzvy ve smyslu předchozí věty musí být i návrh dotčené smlouvy, jejíž znění bude obsahovat obvyklá ustanovení ve smlouvách podobného typu. Vymezení částí Nemovitostí, k nimž bude toto věcné břemeno zřízeno, nesmí být zásadně větší, nežli je pro instalaci a provoz Zdroje KVET nezbytné. Podnájemce se ve smlouvě o zřízení věcného břemene zaváže poskytnout Plzeňskému kraji součinnost ke zrušení věcného břemene a jeho výmazu z veřejného seznamu v případě, že dojde k ukončení provozování Zdroje KVET. Výše uvedený závazek Plzeňského kraje platí přiměřeně i v případech, kdy věcné břemeno bude zřizovat provozovatel distribuční soustavy v dané lokalitě ve smyslu energetické legislativy.
7. Smluvní strany souhlasí s úpravou Budovy a části Předmětu podnájmu dle článku I. odst. 1.2 smlouvy, včetně příslušenství a součástí Budovy, spočívající v provedení Revitalizace a uvedení Zdrojové části do provozu a v provedení instalace Zdroje KVET, případně včetně dalšího nezbytného technologického zařízení nutného pro provoz a uvedení Zdroje KVET do provozu (dále souhrnně „***Úpravy Předmětu podnájmu***“). Smluvní strany berou na vědomí, že v rámci Úprav Předmětu podnájmu dojde ke zvýšení hodnoty souboru nemovitého a movitého majetku Plzeňského kraje (dále také pouze „***Technické zhodnocení Předmětu podnájmu***“) a Plzeňský kraj jako vlastník Nemovitostí dává tímto Podnájemci svůj výslovný souhlas s provedením Úprav Předmětu podnájmu a s odepisováním Technického zhodnocení Předmětu podnájmu podle zvláštních předpisů. Smluvní strany se dále dohodly, že Nájemce bude odepisovat účetní odpisy ohledně Technického zhodnocení Předmětu podnájmu po dobu trvání podnájmu podle této smlouvy, tj. po dobu 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET, tak, aby zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu po ukončení smluvního vztahu dle čl. VI. odst. 2 této smlouvy činila 0 Kč. Plzeňský kraj jako vlastník Nemovitostí prohlašuje, že nezvýší vstupní cenu Předmětu podnájmu o hodnotu Technického zhodnocení Předmětu podnájmu (tj. o hodnotu technického zhodnocení provedeného v souvislosti s Revitalizací a technického zhodnocení provedeného v souvislosti s instalací Zdroje KVET). Plzeňský kraj jako vlastník Nemovitostí dále tímto dává souhlas s provedením budoucích úprav Předmětu podnájmu a s odepisováním v budoucnu provedeného technického zhodnocení Předmětu podnájmu, vynuceného legislativními požadavky. Jiné v budoucnu prováděné úpravy Předmětu podnájmu (nevynucené legislativními požadavky) vyžadují vždy dohodu smluvních stran, když v případě souhlasu Nájemce s provedením takovýchto budoucích úprav Předmětu podnájmu se poskytuje Podnájemci i souhlas Plzeňského kraje s odepisováním v budoucnu provedeného technického zhodnocení Předmětu podnájmu za shora uvedených podmínek.
8. Smluvní strany sjednávají, bude-li tato smlouva ukončena předčasně, že mezi nimi dojde k vypořádání Podnájemcem provedených Úprav Předmětu podnájmu (*včetně případných částí Zdrojové části a Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu*) takto:

ZC = PC – (Σ ÚO)

ZC Zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu (Úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či budoucích úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku)

PC Pořizovací cena: Výše skutečně vložených investičních prostředků do provedení Úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či budoucích úprav Předmětu podnájmu odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku (*včetně případných částí Zdrojové části a Zdroje KVET, zabudovaných pevně do Předmětu podnájmu, které se staly neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu*),

Σ ÚO Suma Podnájemcem provedených účetních odpisů Technického zhodnocení Předmětu podnájmu odsouhlasených v odst. 4 tohoto článku či odpisů v budoucnu provedeného technického zhodnocení Předmětu podnájmu odsouhlasených postupem dle odst. 4 tohoto článku

S ohledem na právě uvedené tak ukončením této smlouvy vzniká Plzeňskému kraji povinnost uhradit Podnájemci finanční částku specifikovanou výše jako zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu (ZC). Zůstatková cena Úprav Předmětu podnájmu je splatná do 3 kalendářních měsíců od okamžiku skončení podnájmu dle této smlouvy.

1. Smluvní strany pro úplnost konstatují, že vypořádání dle odstavce 5. tohoto článku se netýká Kotlů a částí Zdroje KVET, které zůstávají dle této smlouvy samostatnou věcí a nestávají se součástí Předmětu podnájmu (dále také pouze „***Zařízení***“), když za takovouto samostatnou věc (Zařízení) jsou považovány dle ust. § 505 občanského zákoníku Kotle a takové části Zdroje KVET, které mohou být z Předmětu podnájmu demontovány a odvezeny, aniž by došlo ke snížení užitné hodnoty Předmětu podnájmu. Zařízení bude po celou dobu trvání této smlouvy vlastnictvím Podnájemce. Smluvní strany sjednávají (potvrzují) že za Zařízení, jako samostatnou věc nestávající se součástí Předmětu podnájmu, resp. Budovy/Pozemku, se považují zejména:
2. Vlastní KGJ;
3. Kotle;
4. Akumulační nádobu, která je součástí Rozvodného tepelného zařízení a je tedy ve smyslu ust. § 509 občanského zákoníku součástí inženýrské sítě (Rozvodného tepelného zařízení); toto neplatí pouze v případě, kdy se Rozvodné tepelné zařízení nebo jeho část stane zabudováním do Předmětu podnájmu neoddělitelnou součástí Předmětu podnájmu.

Smluvní strany ujednávají, že nejpozději do tří měsíců od výzvy Podnájemce, v případě, že se tak Podnájemce rozhodne, bude ohledně Zařízení (nebo jen některých částí Zařízení) a dalších souvisejících technologických zařízení Podnájemce umístěných v/na Nemovitostech sjednána v souladu s ustanovením § 508 občanského zákoníku výhrada stroje s tím, že smluvní strany se zavazují, že tato výhrada stroje bude zapsána do veřejného seznamu, k čemuž jsou si smluvní strany povinny poskytnout potřebnou součinnost a Plzeňský kraj tímto uděluje Podnájemci výslovný souhlas se zápisem uvedené výhrady stroje do příslušného veřejného seznamu.

Smluvní strany pro úplnost doplňují, že na vlastnictví Nemovitostí (tj. Pozemku a Budovy) se provedením Revitalizace ze strany Podnájemce nic nemění (tj. stále zůstávají ve vlastnictví Plzeňského kraje).

1. Smluvní strany s ohledem na ochranu vstupní investice Podnájemce do provedení Revitalizace a uvedení Zdrojové části do provozu a do instalace Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu sjednávají, že bude-li tato smlouva ukončena předčasně, prodává Podnájemce Plzeňskému kraji Zařízení za kupní cenu ve výši vypočtené dle následujícího vzorce:

KC = (1 – DT / 15) x CZ

KC Kupní cena (pro případ, že by KC vypočtená dle výše uvedeného vzorce byla rovná 0, bude Zařízení prodáno Plzeňskému kraji za kupní cenu ve výši 1 Kč)

CZ Vstupní pořizovací cena Zařízení

DT Počet celých let trvání této smlouvy.

Kupní smlouva na Zařízení je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato smlouva bude předčasně ukončena. Kupní cena je splatná do 30 dnů od okamžiku předčasného skončení podnájmu a doručení faktury Plzeňskému kraji. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši. V případě prodlení Plzeňského kraje s úhradou kupní ceny Zařízení nebo v případě, že proti Plzeňskému kraji bude zahájeno insolvenční řízení, je Podnájemce oprávněn od kupní smlouvy na Zařízení odstoupit a na vlastní náklady Zařízení odstranit z Předmětu podnájmu; smluvní strany se zavazují poskytnout k tomu Podnájemci veškerou součinnost, zejména Podnájemci umožnit přístup a příjezd do Předmětu podnájmu za účelem demontáže a odvozu Zařízení.

1. Smluvní strany se dále dohodly, že bude-li tato smlouva ukončena řádně po uplynutí sjednané doby trvání podnájmu, prodává Podnájemce Plzeňskému kraji Zařízení za kupní cenu ve výši 1 Kč.

Kupní smlouva na Zařízení (zejména vlastní KGJ, kotle a akumulační nádoba) je již bez dalšího uzavřena (odkládací podmínka) v okamžiku, kdy tato smlouva bude ukončena řádně po uplynutí sjednané doby trvání podnájmu. Kupní cena je splatná do 30 dnů od okamžiku splnění odkládací podmínky dle předchozí věty. Ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši.

1. Smluvní strany se dohodly, že Podnájemce poskytuje za jakost provedení potřebných stavebních úprav při Revitalizaci (tj. Díla) záruku, a to v době trvání 5 let. Záruční doba týkající se díla počíná běžet předáním díla. Podnájemce se zavazuje, že po dobu záruky bude Dílo způsobilé pro použití k obvyklému účelu a že si po tuto dobu zachová obvyklé vlastnosti. Záruka se nevztahuje na vady díla vzniklé vyšší mocí, neodborným užíváním Díla nebo jeho poškozením vzniklým bez zavinění Podnájemce. Dílo má vadu, neodpovídá-li této smlouvě a obvyklým vlastnostem. V případě vady Díla má Nájemce právo požadovat na Podnájemci odstranění vady, a to do 30 dnů ode dne obdržení reklamace, pokud si strany písemně nedohodnou jiný termín. Podnájemce se vždy k uplatňované reklamaci písemně vyjádří do 10 pracovních dnů.

## V.

## PodnájEmné

1. Podnájemce se zavazuje platit Nájemci ode dne uzavření této smlouvy podnájemné za užívání Předmětu podnájmu ve výši 12.000 Kč/rok.
2. Sjednané roční podnájemné bude hrazeno v pravidelných ročních platbách na základě faktury vystavené Nájemcem se splatností 30 dnů ode dne doručení Podnájemci. Nájemce se zavazuje vystavit fakturu za kalendářní rok, za které se podnájemné hradí, nejpozději do 10 dnů po skončení tohoto kalendářního roku. Pakliže k zahájení nebo ke skončení podnájmu dojde v průběhu běžného kalendářního roku, uhradí Podnájemce Nájemci alikvotní část ročního podnájemného.
3. Sjednané roční podnájemné zahrnuje i platby za dodávku doplňovací vody a elektřiny v objemu potřebném pro provoz kotlů (resp. Zdrojové části).
4. Výše uvedené podnájemné je Podnájemce povinen platit na účet Nájemce uvedený v záhlaví této smlouvy.

## účinnost smlouvy a trvání podnájmu

* + - 1. Smluvní strany berou na vědomí, že na tuto smlouvu dopadá povinnost uveřejnění v registru smluv ve smyslu zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů. Tato smlouva nabývá účinnosti dnem zveřejnění v registru smluv. Smluvní strany se dohodly, že povinné zveřejnění smlouvy odesláním do registru smluv v souladu s ustanoveními zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv), ve znění pozdějších předpisů, zajistí Nájemce.
      2. Tato smlouva nabývá platnosti dnem podpisu obou smluvních stran a je uzavírána na dobu určitou v trvání 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET. Podnájemce se zavazuje poskytnout Nájemci kopii kolaudačního souhlasu či pravomocného kolaudačního rozhodnutí, a to bez zbytečného odkladu po jeho získání. Tato smlouva může být předčasně ukončena pouze dohodou smluvních stran nebo výpovědí smluvních stran, to však pouze v případě, že je dán výpovědní důvod výslovně uvedený v textu této smlouvy. Podnájem sjednaný podle této smlouvy rovněž zaniká v případě zániku nájmu podle Smlouvy o nájmu nemovitostí ze dne 29. 06. 2015 uzavřené mezi Plzeňským krajem a Nájemcem, pro tento případ se pak smluvní strany majetkově vypořádají podle čl. IV. odst. 5 a násl. této smlouvy.
      3. Smluvní strany konstatují, že podnájem se sjednává na dobu 15 let z důvodu zajištění návratnosti investice Podnájemce vynaložené v souvislosti s Revitalizací a uvedením Zdrojové části do provozu a pořízením a instalací Zdroje KVET a jeho uvedením do provozu. Smluvní strany berou na vědomí, že předčasným ukončením této smlouvy z důvodu porušení povinností na straně Nájemce (tj. před uplynutím 15 let ode dne vydání kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí pro užívání Zdroje KVET) může Podnájemci vzniknout škoda, která kromě marně vynaložených nákladů Podnájemce na Revitalizaci a uvedení Zdrojové části do provozu a na pořízení a instalaci Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu zahrnuje i další škodu související s dodatečnými výdaji Podnájemce, včetně výdajů personálních či včetně ušlého zisku Podnájemce spočívajícího v nemožnosti vyrobit a prodat předpokládaný objem tepelné energie a elektřiny dle Smlouvy o dodávkách tepelné energie, resp. dle Smlouvy o dodávkách elektrické energie.
      4. Smluvní strany berou na vědomí, že v souladu s ustanovením § 1727 občanského zákoníku je tato smlouva vzájemně závislá se Smlouvou o dodávkách tepelné energie a se Smlouvou o dodávkách elektrické energie. Zánik jedné z těchto smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv (včetně podnájmu dle této smlouvy), a to s obdobnými právními účinky. Skončení podnájmu dle této smlouvy vyvolá ukončení platnosti a účinnosti Smlouvy o dodávkách tepelné energie a Smlouvy o dodávkách elektrické energie.
      5. Nájemce je oprávněn od smlouvy odstoupit, pokud ve vztahu k Podnájemci bude zahájeno insolvenční řízení, nebo kdyby se již v tomto řízení nacházel, nebo pokud by Podnájemce ve své nabídce v rámci veřejné zakázky uvedl informace nebo doklady, které neodpovídají skutečnosti nebo které měly, nebo mohly mít vliv na výsledek zadávacího řízení a na kvalitu plnění Podnájemce.
      6. Smluvní strany se dále dohodly na zřízení zadržovacího práva podle § 1395 a násl. občanského zákoníku k Zařízení umístěnému v Předmětu podnájmu, a to k zajištění eventuálních v budoucnu vzniklých pohledávek Nájemce, popř. Plzeňského kraje vůči Podnájemci v případě zahájení insolvenčního řízení ve vztahu k Podnájemci.
      7. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět s okamžitou účinností v případě, že Podnájemce nezíská pravomocné stavební povolení pro instalaci Zdroje KVET či pro související úpravu Předmětu podnájmu nebo pokud nebude udělen kolaudační souhlas, resp. pravomocné kolaudační rozhodnutí pro užívání Zdrojové části a/nebo Zdroje KVET a/nebo úprav Předmětu podnájmu (resp. Budovy) nebo pokud Podnájemce nezíská potřebná věcná břemena pro umístění nezbytné části Zdrojové části nebo nezbytné části Zdroje KVET na jiných nemovitostech Plzeňského kraje či jiných osob. Nezískání stavebního povolení, kolaudačního souhlasu nebo pravomocného kolaudačního rozhodnutí nebo potřebných věcných břemen se nepovažuje za porušení této smlouvy ze strany Podnájemce a nezakládá jakýkoli nárok na náhradu škody, pokud bude postupováno na straně Podnájemce v souladu s platnými právními předpisy a zákony ČR.
      8. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět v případě, že Nájemce hrubě porušuje své povinnosti vůči Podnájemci. Za hrubé porušení povinnosti ze strany Nájemce se považuje zejména prodlení se splněním jakéhokoliv závazku Nájemce trvající déle než 30 dnů, jestliže takový závazek není splněn ani v dodatečné lhůtě 15 dnů ode dne doručení písemné výzvy Podnájemce. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.
      9. Podnájemce je oprávněn podnájem vypovědět také v případě, že se prohlášení Plzeňského kraje uvedené v čl. II. odst. 6. této smlouvy ukáže jako nepravdivé. V takovém případě je Podnájemce rovněž oprávněn požadovat po Plzeňském kraji náhradu škody, která mu v důsledku této skutečnosti vznikla. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Nájemci.
      10. Nájemce je oprávněn podnájem vypovědět v případě, že Podnájemce je v prodlení s placením podnájemného o více než 30 dnů, to však pouze v případě předchozího písemného upozornění Nájemce, jehož součástí je i přiměřená dodatečně poskytnutá lhůta k úhradě dlužného podnájemného. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Podnájemci.
      11. Nájemce je oprávněn podnájem vypovědět v případě nedodržení termínu zahájení Revitalizace a/nebo termínu instalace Zdroje KVET, nedodržení termínu ukončení Revitalizace a/nebo instalace Zdroje KVET a jeho uvedení do provozu. Ke skončení podnájmu výpovědí z tohoto důvodu dojde okamžikem doručení výpovědi Podnájemci. V takovémto případě současně vznikne Nájemci právo požadovat po Podnájemci zaplacení smluvní pokuty ve výši 1 000 Kč za každý den prodlení, nevznikne-li toto prodlení z důvodu na straně Nájemce, Plzeňského kraje či stavebního úřadu, resp. bude-li toto prodlení zaviněné výlučně Podnájemcem.
      12. Smluvní strany se tímto dohodly, že veškerá plnění (mimo čl. IV. odst. 5., 7 a 8. této smlouvy, kterého se ukončení smlouvy výpovědí nedotýká) poskytnutá dle této smlouvy do okamžiku skončení podnájmu dle této smlouvy se nevracejí.

## VII.

## OSTATNÍ A závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva je uzavřena dle zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.
2. Smluvní strany se zavazují, že budou chránit a utajovat před třetími osobami skutečnosti tvořící obchodní tajemství, důvěrné informace a jiné skutečnosti, se kterými přišly do styku v souvislosti se smlouvou. Smluvní strany sjednávají, že důvěrnými informacemi jsou veškeré informace, podklady a dokumenty poskytnuté v souvislosti se smlouvou, pokud nejsou běžně dostupné ve veřejných informačních zdrojích. To neplatí v případě, kdy Plzeňský kraj bude jakýmkoli způsobem převádět vlastnické právo (zejména, nikoli však pouze prodejem, směnou, vložením do základního kapitálu, zajišťovacím převodem atd.) k Nemovitostem a Movitému majetku nebo jejich části na třetí osobu; v takovém případě smluvní strany ujednávají, že Plzeňský kraj je povinen učinit obsah této smlouvy přílohou jakéhokoli právního dokumentu (zejména smlouvy), jehož uzavření je předpokladem (titulem) pro změnu vlastnického práva k Nemovitostem, Movitému majetku či jejich části. V případě, že tak Plzeňský kraj neučiní a na nového vlastníka Nemovitostí, Movitého majetku či jejich části by se ve smyslu § 2221 občanského zákoníku nevztahovala ujednání o povinnostech Plzeňského kraje a Nájemce, které nestanoví zákon, tak tyto povinnosti na rámec zákona budou nadále zavazovat nového vlastníka dle této smlouvy. Bez ohledu na tuto dohodu smluvní strany vždy odpovídají Podnájemci za škodu, která mu případně vznikne v důsledku porušení povinnosti dle tohoto odstavce.
3. Smluvní strany dále konstatují, že tato smlouva je uzavírána v souvislosti se Smlouvou o dodávkách tepelné energie a Smlouvou o dodávkách elektrické energie a výše podnájemného dle této smlouvy je tedy přiměřená východiskům, z nichž smluvní strany vycházely při uzavření Smlouvy o dodávkách tepelné energie a nemůže tedy za žádných okolností odůvodnit využití institutu tzv. „neúměrného zkrácení“ dle ust. § 1793 občanského zákoníku.
4. Podnájemce odpovídá mimo jiné za veškeré škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku zaviněného porušení této smlouvy Podnájemcem (ať již jednáním či opomenutím) a za škody na Předmětu podnájmu vzniklé v důsledku Revitalizace či instalace či provozu Zdroje KVET Podnájemcem. Podnájemce prohlašuje, že má sjednáno:
5. obecné pojištění za škodu z činnosti způsobené třetí osobě na majetku, újmy na zdraví nebo smrti způsobené při realizaci a v souvislosti s provozováním díla – limit pojistného plnění je 40 000 000 Kč, a
6. stavební a montážní pojištění na stavební a montážní aktivity (práce) vztahující se k Revitalizaci a odpovědnost za újmu způsobenou jinému subjektu – limit pojistného plnění je 30 000 000 Kč.
7. Plzeňský kraj prohlašuje, že Předmět podnájmu je pojištěn v nezbytném rozsahu a zavazuje se toto pojištění ponechat v platnosti po celou dobu podnájmu.
8. Smluvní strany konstatují, že si tuto smlouvu podrobně přečetly, zcela jednoznačně porozuměly jejímu obsahu, neuzavírají ji v tísni za nápadně nevýhodných podmínek, nejsou jim známy žádné skutečnosti, které by bránily jejímu uzavření, a takto ji podepisují.
9. Tato smlouva obsahuje úplné ujednání o předmětu smlouvy a všech náležitostech, které smluvní strany měly a chtěly ve smlouvě ujednat, a které považují za důležité pro závaznost této smlouvy. Žádný projev smluvních stran učiněný při jednání o této smlouvě, ani projev učiněný po uzavření této smlouvy nesmí být vykládán v rozporu s výslovnými ustanoveními této smlouvy a nezakládá žádný závazek žádné ze smluvních stran.
10. Veškeré změny a doplnění této smlouvy budou provedeny formou písemných vzestupně číslovaných dodatků vyjadřujících vůli obou smluvních stran a podepsaných na jedné listině oprávněnými zástupci všech smluvních stran.
11. Je-li nebo stane-li se kterékoli ujednání této smlouvy neplatným, nemá to vliv na platnost ostatních ujednání. Smluvní strany se zavazují případné neplatné ujednání bezodkladně nahradit formou písemného dodatku ujednáním platným a co nejvíce se blížícím svým smyslem a účelem ujednání původnímu.
12. Ukáže-li se některé z ustanovení této smlouvy zdánlivým (nicotným), posoudí se vliv této vady na ostatní ustanovení této smlouvy obdobně podle § 576 občanského zákoníku.
13. Smluvní strany jsou obecně při plnění této smlouvy povinny postupovat v souladu s Nařízením Evropského parlamentu a Rady (EU) 2016/679 ze dne 27. dubna 2016 o ochraně fyzických osob v souvislosti se zpracováním osobních údajů a o volném pohybu těchto údajů a o zrušení směrnice 95/46/ES (obecné nařízení o ochraně osobních údajů), v platném znění (dále jen „**Nařízení**“), a se zákonem č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů, v platném znění (dále jen „**ZOZOÚ**“). Každá ze smluvních stran je povinna zajistit soulad své činnosti s Nařízením a se ZOZOÚ a obstarávat osobní údaje od subjektů údajů pouze zákonným způsobem v souladu s článkem 6 Nařízení a v souladu se všemi zásadami uvedenými v článku 5 Nařízení.
14. Uzavření této smlouvy za Plzeňský kraj bylo schváleno Radou Plzeňského kraje usnesením č. .../ ze dne …………... Plzeňský kraj ve smyslu § 23 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích, ve znění pozdějších předpisů, prohlašuje, že byly splněny všechny podmínky dané zákonem č. 129/2000 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pro uzavření této smlouvy. Plzeňský kraj jako vlastník Nemovitostí připojením svého podpisu vyslovuje svůj souhlas s uzavřením této podnájemní smlouvy mezi Nájemcem a Podnájemcem.
15. Tato smlouva je uzavřena v elektronické podobě s připojením zaručených elektronických podpisů všemi oprávněnými osobami obou smluvních stran. Tato smlouva nabývá platnosti podpisem této smlouvy posledním z účastníků a účinnosti uveřejněním v registru smluv.
16. Smluvní strany této smlouvy prohlašují, že si tuto smlouvu před jejím podpisem přečetly, že představuje projev jejich pravé a svobodné vůle, na důkaz čehož připojují své podpisy.
17. Součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

* Příloha č. 1 – Technické a provozní požadavky Zadavatele „Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s.”

Specifikace Předmětu podnájmu (list vlastnictví, katastrální mapa s vyznačením pozemku tvořícího Předmět podnájmu, schéma (půdorys) Budovy tvořící Předmět podnájmu s vyznačením plochy umístění Zdrojové části a plochy umístění Zdroje KVET a položkový soupis ostatních věcí tvořících Předmět podnájmu, včetně těch částí Stávající kotelny, které zůstanou v rámci Revitalizace nedotčeny)

* Příloha č. 2 – Platná rozhodnutí stavebního úřadu
* Příloha č. 3 – Harmonogram provedení Revitalizace a instalace Zdroje KVET a uvedení Zdrojové části a Zdroje KVET do provozu

V Rokycanech dne: V ..................... dne:

Za Nájemce: Za Podnájemce:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Mgr. Jaroslav Šíma, MBA  předseda představenstva  **Rokycanská nemocnice, a. s.**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Ing. Michal Filař  místopředseda představenstva |  |
| **Rokycanská nemocnice, a. s.** |  |
|  |  |
| V Plzni dne:  Za Plzeňský kraj: |  |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  |

**Plzeňský kraj**

náměstek hejtmanky

Ing. Mgr. Pavel Karpíšek

**Příloha č. 1**

**Technické a provozní požadavky Zadavatele**

**„Výroba tepla a zásobování teplem a elektřinou, revitalizace kotelny v Rokycanské nemocnici, a.s.”**

(pro účely této Přílohy č. 1 se Zadavatelem rozumí Nájemce a Zhotovitelem se rozumí Podnájemce)

**Všeobecná ustanovení**

Tato příloha byla vytvořena Zadavatelem za účelem stanovení požadavků zadavatel ve smyslu § 89 a dále (Technické podmínky pro nadlimitní režim) zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů. Požadavky zadavatele musí být dodržovány při sestavování nabídky zhotovitele v zadávacím řízení.

**Projekční podklady**

Zadavatel zajistil projektové dokumentace:

* Zpracovatelem projektové dokumentace stavby a dodávky technologie je Hynek Charvát - projekce vytápění, Motýlí 2677/34, 326 00 Plzeň, IČO 64383270, Ing. Miroslav Charvát - autorizovaný technik pro techniku prostředí staveb, ČKAIT 0200510.
* Zpracovatelem projektové dokumentace demolice je Ing. Jiří Červený, místem podnikání Cihlařská 743, 321 00 Plzeň, IČO 64185354.

Uvedené projektové dokumentace byly použity pro získání Rozhodnutí příslušného stavebního úřadu – Městský úřad Rokycany, odbor stavební.

Projektová dokumentace na demolici a stavební úpravy je závazná. Projektová dokumentace na dodávky technologie je uvedena jako podklad a je na rozhodnutí zhotovitele, zda např. rozmístění jednotlivých technologií v daném prostoru ponechá dle zpracované PD, nebo zda provede úpravy, které budou lépe odpovídat jeho návrhu na budoucí provozování. V případě změn je zhotovitel povinen zajistit legalizaci změn se stavebním úřadem (žádost o změnu stavby před dokončením). Zhotovitel je při změnách povinen respektovat nepřekročitelné půdorysné rozměry stavební části kotelny a technické podmínky na vybavení a provozování nové kotelny jako zdroje vytápění, TUV a elektrické energie.

**Platná rozhodnutí stavebního úřadu.**

* Rozhodnutí o odstranění stavby s názvem Výměníková stanice (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 21. 06. 2019, čj. MeRo/3221/OST/19 Štv).
* Stanovisko Městského úřadu Rokycany, odbor stavební k žádosti o prodloužení lhůty k odstranění stavby, ze dne 09. 08. 2019, čj. MeRo/7710/OST/21 Štv).
* Rozhodnutí – schválení stavebního záměru na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 13. 08. 2019, čj. MeRo/3891/OST/19 Štv).
* Rozhodnutí – prodloužení platnosti společného povolení na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 18. 08. 2021, čj. MeRo/7042/OST/21 Štv).

**Technické podmínky zadavatele:**

**Kotelna**

* V kotelně budou instalovány tři stacionární nerezové kondenzační kotle o výkonu 800 kW při spádu 50/30 °C (725 kW při spádu 80/60 °C) a o celkovém jmenovitém výkonu 2400 kW.
* V kotelně bude ponechána prostorová rezerva pro umístění dalšího (čtvrtého) stacionárního nerezového kondenzačního kotle o výkonu 800 kW při spádu 50/30 °C (725 kW při spádu 80/60 °C). Tento kotel není součástí předmětu plnění veřejné zakázky, je požadována pouze prostorová rezerva pro případné rozšíření Rokycanské nemocnice, a.s.
* Součástí dodávky kotlů bude vybavení základním regulačním a zabezpečovacím zařízením. Řídící systém bude zajišťovat ekvitermní regulaci topné vody jednotlivých větví, kaskádu kotlů, časové programy provozu kotle.
* Kotle budou osazeny nízkoemisními hořáky, které garantují maximální emise dle vyhlášky 452/2017 Sb., NO× ve výši 100 mg/Nm3 a CO 50 mg/Nm3. Všechny plynové hořáky budou osazeny protihlukovým krytem s minimálním útlumem 20 dB.
* Plynová kotelna bude ve smyslu Vyhlášky č. 91/93 Sb. ČÚBP a ve smyslu ČSN 07 0703 kotelnou II. kategorie s občasnou obsluhou. Kotelní technologie bude sousedit se strojovnou kogenerační jednotky.
* Pro výrobu technologie budou použity pouze originální (nerepasované) komponenty.
* Kotle musí plnit požadavky nařízení komise EU č. 813/2013, kterým se provádí směrnice Evropského parlamentu a Rady 2009/125/ES, pokud jde o požadavky na ekodesign ohřívačů pro vytápění vnitřních prostorů a kombinovaných ohřívačů.

**K dodávce stacionárních kondenzačních kotlů:**

* Zhotovitel uvede obchodní název dodávaných stacionárních kondenzačních kotlů, jeho výrobce a odkaz na internetové stránky výrobce, kde lze ověřit shodupožadovaného produktu s požadovanou technickou normou a požadavky stanovené v projektové dokumentaci. Požadované informace uvede zhotovitel v Příloze č. 5 – Poddodavatelské schéma a to včetně příslušných technických listů vztahujících se k nabízeným kotlům.

**Kogenerační jednotka**

* Kogenerační jednotka (dále jen KGJ) bude paralelním zdrojem tepla k plynové kotelně. Kompletní KGJ s protihlukovou kapotou a integrovaným rozvaděčem bude dodávána jako kompaktní zařízení připravené k připojení. Bude se skládat z plynového zážehového motoru na zemní plyn se synchronním generátorem pro výrobu třífázového proudu 400 V, 50Hz a otopné vody 90/70 °C. S řízeným třícestným katalyzátorem pro nízké emise škodlivých látek ve spalinách dle TA Luft 2002.
* Parametry hodnoty výkonu – požadovaný tepelný výkon: min 260 kWt – max. 332 kWt. Elektrický výkon kW 200. Příkon plynu (Hi=10kWh/m3, tolerance ±5%).
* Minimální hodnoty účinnosti - Tepelná účinnost % 58,7, Elektrická účinnost % 35,3, Celková účinnost % 93,9, Výkonový ukazatel - 0,64.
* Hlukové parametry - Hlučnost odvodu spalin s 1 tlumičem hluku dB(A) in 1m 71. Hlučnost odvodu spalin se 2 tlumiči hluku dB(A) in 1m 60. Hlučnost odvodu vzduchu se 2 tlumiči dB(A) in 1m 61. Splnění požadavků na denní limity hluku a vibrací dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.
* Splnění platných emisních limitů dle Vyhlášky č. 452/2017 Sb.
* Rok výroby KGJ 2020 nebo novější. Pro výrobu KGJ budou použity pouze originální (nerepasované) komponenty.
* KGJ musí splňovat kritéria vysoce účinné kogenerace podle Vyhlášky MPO č. 439/2005 Sb., ve znění novely č. 110/2008 Sb.,
* Předpokládaný režim provozování KGJ – 3 000 hodin ročně.

**K dodávce plynové kogenerační jednotky:**

* Zhotovitel uvede obchodní název dodávané plynové kogenerační jednotky, jeho výrobce a odkaz na internetové stránky výrobce, kde lze ověřit shodupožadovaného produktu s požadovanou technickou normou a požadavky stanovené v projektové dokumentaci. Požadované informace uvede zhotovitel v Příloze č. 5 – Poddodavatelské schéma a to včetně příslušných technických listů vztahujících se k nabízené KGJ.

**Měření a regulace**

* Nová kotelna bude osazena moderním systémem MaR, který umožní společné řízení nové kaskády kotlů, KGJ, přípravy TUV a přenosu havarijních stavů kotelny na dispečinkové centrum provozovatele zdroje. Musí být umožněno řízení technologie na základě venkovní teploty a ekvitermních křivek.
* Řízení automatického provozu kotelny (plynové kotle, KGJ, příprava TUV).
* Měření a regulace bude dále řídit havarijní stavy zdroje, při kterých musí být blokováno a odstaveno zařízení kotelny:
* detekce úniku plynu
* detekce přetopení kotelny nad 40 °C
* aktivace „STOP“ tlačítka
* akustická signalizace (do místa s trvalou obsluhou) případně na mobil
* světelná signalizace
* detekce zaplavení kotelny
* detekce min/max tlaku v soustavě
* dopouštění soustavy
* magnetický uzávěr plynu kotelny
* detekce úniku CO
* při výpadku elektrické energie, výskytu plynu v prostoru kotelny, nefunkčního přívodu spalovacího vzduchu, překročení vnitřní teploty v kotelně
* MaR bude zajišťovat sběr a archivaci dat z jednotlivých čidel, měřičů tepla, apod.

**Dispečerské pracoviště**

Součástí dodávky bude dále hardware (dále jen HW) a software (dále jen SW), který umožní ovládání celého energetického hospodářství, vzdálený monitoring, ukládání dat spotřeby a energie.

Požadavkem zadavatele jsou dvě pracoviště. Jedno bude zřízeno jako řídící dispečerské pracoviště v prostorách zhotovitele. Je možno využít stávající dispečerské pracoviště zhotovitele, případně je možno zřídit nové dispečerské pracoviště. Z tohoto dispečerského pracoviště bude možný přístup správy a údržby objektu a vzdáleného dohledu a monitoringu. Další pracoviště bude zřízeno přímo v Rokycanské nemocnici, a. s., kde bude možno nahlížet na celý systém a pracovat se získanými daty v rámci provádění energetického managementu Rokycanské nemocnice, a. s.

**Správa nemovitosti (objektu nové kotelny)**

Zadavatel požaduje odborné zajištění správy nemovitosti – objektu nové kotelny, která bude podnájemní smlouvou dána do podnájmu zhotoviteli po dobu 15 let.

Po uvedenou dobu 15 let bude probíhat správa nemovitosti v tomto rozsahu:

* elektronická pasportizace budovy;
* evidence poruch a jejich následných oprav stavebních prvků;
* řešení vzniklých pojistných událostí;
* zajištění plánu a plnění periodických revizí na stavebních částech budovy;
* periodické prohlídky plnění požadavků a evidence dokumentace související s požadavky požární ochrany a BOZP;
* zajištění karty preventivní údržby s ohledem na plánované úkony/údržby/opravy na stavebním objektu;
* elektronická archivace dokumentů související se správou objektu (stavební, výkresové, technologické, provozní změny) a jejich následné předání po uplynutí 15 let provozování objektu;

Specifikace Stávající kotelny,

Specifikace Předmětu podnájmu (list vlastnictví, katastrální mapa s vyznačením pozemku tvořícího Předmět podnájmu, schéma (půdorys) Budovy tvořící Předmět podnájmu s vyznačením plochy umístění Zdrojové části a plochy umístění Zdroje KVET a položkový soupis ostatních věcí (movitý majetek, technologie) tvořících Předmět podnájmu, včetně těch částí Stávající kotelny, které zůstanou v rámci Revitalizace nedotčeny)

**Příloha č. 2**

**Platná rozhodnutí stavebního úřadu**

1. Rozhodnutí o odstranění stavby s názvem Výměníková stanice (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 21. 06. 2019, čj. MeRo/3221/OST/19 Štv).
2. Stanovisko Městského úřadu Rokycany, odbor stavební k žádosti o prodloužení lhůty k odstranění stavby, ze dne 09. 08. 2019, čj. MeRo/7710/OST/21 Štv).
3. Rozhodnutí – schválení stavebního záměru na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 13. 08. 2019, čj. MeRo/3891/OST/19 Štv).
4. Rozhodnutí – prodloužení platnosti společného povolení na stavbu s názvem „Návrh nového zdroje tepla pro vytápění areálu Rokycanské nemocnice a.s. (Vydal Městský úřad Rokycany, odbor stavební dne 18. 08. 2021, čj. MeRo/7042/OST/21 Štv).

**Příloha č. 3**

**Harmonogram provedení Revitalizace a instalace Zdroje KVET a uvedení Zdrojové části a Zdroje KVET do provozu**